DER NEUE STADTTEIL GRASBROOK

Hamburg

Der neue Stadtteil Grasbrook: Ein erstes konzeptionelles Bild (1)

Hamburg

- Gegenüber der östlichen HafenCity soll ein **neuer Stadtteil für Hamburg** entstehen, der die **Brücke nach Süden** auf die Elbinseln schlägt und gleichzeitig den Stadtteil Veddel stärker einbettet

- Ein Ort mit Elblage, das **maritime Hamburg fortschreibend**, ohne Hafen zu sein und **um Stadt zu werden**

- Ein **Lebensort für ca. 6.000 Menschen** (für Kinder, junge Familien, für Menschen jeglichen Alters und unterschiedlicher Herkunft), mit ca. 3.000 Wohnungen, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Grundschule, Kitas und grünen Sportflächen, ein **gemischter Stadtteil wie es eine lebendige und urbane Stadt braucht**

- Ein **Arbeitsort mit bis zu 16.000 Arbeitsplätzen** in neuen Büros, Gewerbegebäuden, Räumen der vertikalen Produktion, Forschungsstätten und Laboren und in umgenutzten Bestandsgebäuden

- Ein Ort, in dem sich insbesondere **an den Hafenbecken Altes und Neues verbinden** kann und mit einer sinnvollen und aufwendigen **Abstufung zwischen Wohnen, Arbeiten und Hafennutzung**

Der neue Stadtteil Grasbrook: Ein erstes konzeptionelles Bild (2)

Hamburg

- Insgesamt entsteht so auf **ca. 46 ha Fläche mit ca. 880.000 qm Bruttogeschossfläche** ein Stadtentwicklungsvorhaben mit der Dimension eines guten Drittels der HafenCity, mit **4,9 km neuen Wasserlagen, davon allein 3,6 km für bauliche Nutzungen**

- Hamburg schafft so den **direkten Sprung der inneren Stadt** von Norden **über die Elbe** und formuliert das **südliche Entree der inneren Stadt**

- Wie der künftige Stadtteil aussehen wird, steht heute naturgemäß nicht fest. **Alle bildlichen Darstellungen des künftigen Stadtteils dienen nur der Veranschaulichung**. Sie sind dabei von den Ideen aus der Planung der Olympic City inspiriert, in der sehr viele technische Aspekte der Entwicklung schon detailliert untersucht wurden und jetzt als Teil des Erbes der Bewerbung gut genutzt werden können. **Ein offener und demokratischer Planungsprozess kann erst jetzt einsetzen**

Der neue Stadtteil Grasbrook: Ein erstes konzeptionelles Bild (3)

Hamburg

Der Stadtteil gliedert sich voraussichtlich in **drei Quartiere**:

Das **Quartier Moldauhafen** in doppelter Wasserlage **zwischen Elbe und Moldauhafen**, das mit **seinem Wohnungsbau** wegen der größeren Distanz zu der Lärmexposition durch die Elbbrücken und Verkehrstrassen möglicherweise auch ohne einen gewerblichen Schutzriegel in Bau gehen kann

Der neue Stadtteil Grasbrook: Ein erstes konzeptionelles Bild (4)

Hamburg

Das **gemischt-genutzte Freihafenelbquartier**, in dem die **gewerblichen Nutzungen**, die sich in ihrer Vertikalität **an das Olympiabild und das Quartier Elbbrücken der HafenCity anlehnen**, und mit den daran anschließenden Wohnnutzungen als das südliche Abbild des Quartiers Elbbrücken erscheinen wird

Der neue Stadtteil Grasbrook: Ein erstes konzeptionelles Bild (5)

Hamburg

Das **Hafentorquartier**, das den Saalehafen einfasst und den Südraum des Moldauhafens bildet und ausschließlich **vielfältigen, gewerblichen Nutzungen** mit einer Mischung von neuen und alten Gebäuden vorbehalten ist. Es formuliert **gleichzeitig den Übergang zu den Hafennutzungen**, die weiterhin die größte Fläche des Kleinen Grasbrooks (53 ha) einnehmen

Der neue Stadtteil Grasbrook: Ein erstes konzeptionelles Bild (6)

Hamburg

- Der Entwicklungszeitraum wird **ca. 20 Jahre umfassen**, soweit Stadt überhaupt jemals fertig werden kann

- **Nach Baubeginn für die Infrastruktur** sollte zumindest ein Cluster von Gebäuden gemeinsam entwickelt werden, damit sich **Nutzungen an dem neuen Ort gegenseitig stützen**

- Die Stadtquartiere lassen sich nicht aus einer Richtung entwickeln; es wird bereits in der ersten Phase einen **Schwerpunkt im Quartier Moldauhafen** geben und **Einzelentwicklungen in den anderen Quartieren**

- **Innovationsorientierung geht vor Schnelligkeit**. Welchen Beitrag die Vorhaben zur Zukunft Hamburgs durch **Innovation in Wirtschaft und Stadtentwicklung** leisten, wird ein wesentliches Kriterium ihrer Realisierung im Stadtteil sein

- Die **leistungsfähige Anbindung** an die U- und S-Bahnstation Elbbrücken wird **zunächst durch Busse** gelöst, die das Gebiet auch in der Anfangsphase gut erreichbar machen. **Die U-Bahntrasse in Richtung Süden bleibt frei**. Der spätere Bau einer U-Bahn wird planerisch und vertraglich gesichert

Der neue Stadtteil Grasbrook: Warum jetzt? (1)

Hamburg

- Ein **großer Teil der Fläche ist aus der Nutzung gefallen**. Die Flächen werden zukünftig für Hafennutzungen gar nicht sinnvoll genutzt werden können. Der andere Teil der Flächen kann **schrittweise im Einvernehmen mit den Unternehmen und der Tschechischen Republik freigemacht werden.**

- Es besteht generell und zunehmend ein **sehr hoher Bedarf an innerstädtischen Grundstücken**, verbunden mit der **Renaissance des Wohnens** in der inneren Stadt aber auch dem weiterhin hohen und **wachsenden Bedarf an Flächen für Arbeitsplätze.**

- Das **Wachstum der Arbeitsplätze** in Hamburg ist erfreulicher Weise deutlich höher als die Wachstumsrate der Bewohner. Hinzu kommt, dass **Arbeiten in der inneren Stadt** wegen der Nähe zu Kindergärten, Schulen, Versorgungs- und Freizeitmöglichkeiten für viele Beschäftigte attraktiv ist. Zahlreiche **Unternehmen folgen im zunehmenden Wettbewerb um die besten Köpfe diesem Trend.**

Der neue Stadtteil Grasbrook: Warum jetzt? (2)

Hamburg

- **Die HafenCity** als größtes innerstädtisches Stadtentwicklungsprojekt Europas **„läuft voll“**. Bis auf einzelne Grundstücke sind alle Wohnbaugrundstücke der HafenCity 2019 anhand gegeben und werden bis 2024 realisiert sein. Nahezu alle Gewerbevorhaben werden dann ebenfalls abgeschlossen sein.

- Stadträumlich ist die **HafenCity an den Elbbrücken** angekommen. Sie verlangt nach einer **nördlichen und südlichen Integration**. Hier kann Stadt als **großes Entree**, Ort mit hoher Nutzungsdichte, hoher Wertschöpfung und städtebaulicher Ausdruckskraft formuliert werden.

- Hamburg hat an genau dieser Stelle im Rahmen der **Bewerbung um die Ausrichtung olympischer Sommerspiele detailliert** und mit großer internationaler Beachtung sowie erstklassigen Städteplanern und Architekten einen neuen Wohn- und Bürostandort vorgeschlagen. **Dieser Mut hat der Stadt national und international großen Respekt eingetragen** und dieses Know-how kann und muss für die Entwicklung der Stadt Hamburg weiter genutzt werden.

Der neue Stadtteil Grasbrook: Warum jetzt? (3)

Hamburg

- Die **Tschechische Republik** und die Freie und Hansestadt Hamburg haben sich am **28. Juni 2017 in Prag verständigt**, innerhalb der nächsten fünf Jahre die derzeit von der Tschechischen Republik gemietete **Fläche im Bereich des Moldau- und Saalehafens mit einer im Bereich des Kuhwerder Hafens liegenden Fläche zu tauschen**. Die Tschechische Republik wird in die neue Fläche investieren. Die für den Flächenaustausch zu klärenden Fragen werden in einer internationalen Arbeitsgruppe bearbeitet werden.

- Der **Unternehmensverband Hafen Hamburg, der Industrieverband Hamburg und die Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation** haben am 1. August 2017 einen **Letter of Intent** zur Nutzung der Flächen des Überseezentrums und der angrenzenden Flächen unterzeichnet.

- Die Fläche des Überseezentrums wird künftig in eine gemischte Nutzung für Wohnen und Arbeiten umgewidmet. Die angrenzenden Flächen auf dem kleinen Grasbrook und auch der heutige tschechische Hafen **bleiben (zwar) im Hafengebiet, können aber für Forschung, Entwicklung, Büros und Produktion genutzt werden**. Es soll durch die bauliche Nutzung eine Art Schutzriegel zwischen Wohnbebauung und der Hafennutzung geschaffen werden. Auf dem kleinen Grasbrook findet **künftig weiterhin hafenwirtschaftliche Nutzung** statt. Der **Mietvertrag mit Unikai wird folgerichtig verlängert**. Die **ansässigen Unternehmen** erhalten eine Standortperspektive und werden bei etwaigen Verlagerungen **wirtschaftlich abgesichert**.

- Mit der Firma Unikai besteht grundsätzliches Einvernehmen über die Bedingungen einer Verlängerung des Mietvertrages. Dabei werden **Gefahrstoffe künftig so gelagert**, dass **keine Beeinträchtigung** der geplanten Büro- und Wohnnutzungen eintritt.

Hamburg: Ökonomische Stärken und Schwächen

- **Die Wirtschaftskraft Hamburgs ist beeindruckend**. Das Bruttoinlandsprodukt je Einwohner liegt mit 60.912 € bei 164,1 % des Deutschlanddurchschnittes und damit weit vor dem Wert für Baden-Württemberg, Bayern oder Hessen. Die Beobachtung relativiert sich allerdings deutlich, wenn man das **verfügbare Einkommen je Einwohner betrachtet**. Hier liegt Hamburg mit 110,6 % an erster Stelle, aber sehr dicht gefolgt von den Bundesländern Bayern und Baden-Württemberg mit 109,6 % und 109,1 % (Stand 2016).

- **Die gute Position Hamburgs als Standort im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte ist nicht selbstverständlich und muss immer wieder neu erobert werden**. Aufgrund der **Agglomerationsvorteile** (positive Effekte für das Wachstum aufgrund Verdichtung, Co- Lokalisation von Unternehmen, Spezialisierung, Flexibilität und Qualität der Arbeitskräfte usw.) können Wachstum und Innovationen auch künftig höher als der Bundesdurchschnitt liegen.

- Die **Sicherung der Hamburger Wirtschaftskraft** und einer positiven Bevölkerungsentwicklung beruht auch in den nächsten beiden Jahrzehnten auf attraktiven und vor allem international wettbewerbsfähigen Standorten. Dafür ist die **Entwicklung des neuen Stadtteils Grasbrook** nach Fertigstellung der HafenCity der **geeignete und logische nächste Schritt in der Stadtentwicklung**.

- Auch wenn **üblicherweise** im Rahmen von **Innovationsstrategien Clusterstrukturen** etabliert werden, so auch in Hamburg, stellt sich ebenso die **Frage nach stadtraumbasierten Impulsgebern**, wie sie **integrierte urbane Standorte darstellen**. Das beste Beispiel dafür ist die HafenCity, die erheblich zum Bild Hamburgs als Zukunftsmetropole in Europa und der Welt beigetragen hat.

Für den neuen Stadtteil Grasbrook:
Aufsetzen auf den stadtstrukturellen Merkmalen der HafenCity

Hamburg

Grundsätzlich kann die Entwicklung des neuen Stadtteiles **auf den stadtstrukturellen Merkmalen der HafenCity** Entwicklung aufsetzen.

1. **Hohe städtebauliche und architektonische Qualität** sowie die Verfahren, die diese hervorbringen

2. **Schaffen eines bedeutenden blauen Stadtteils** (mit Wahrnehmbarkeit der Wasserlage) mit einer klaren grünen Komponente (Quartierparks, Baakeninsel, Elbufer), sehr hochwertigen öffentlichen Stadträumen und im Stadtteil Grasbrook mit mehr Sportflächen

3. **Vertikale und horizontale Nutzungsmischung** in Anlehnung an die räumliche Struktur des Quartiers Elbbrücken

4. **Generierung einer feinkörnigen Gebäudestruktur**, die Stadt abwechslungsreich, überraschend und „walkable“ („gehbar“) macht

5. **Schaffung öffentlichkeitsbezogener Erdgeschossnutzungen** als wichtiges belebendes Element, aber auch zur **Beschäftigungsentwicklung durch kleine Unternehmen**

6. **Hohe, aber verträgliche Dichte** in Anlehnung an die HafenCity sowohl als Teil der **Wertschöpfungsstrategie** (Kostendeckung für Infrastruktur) als auch zur Erzeugung einer urbanen Begegnungsdichte

7. **Hoher Grad der sozialen Durchmischung im Wohnbau** mit 1/3 gefördertem Wohnbau und Weiterführung der differenzierten Konzeption der östlichen HafenCity über 70:30 Ausschreibungen (Bewertungskriterium 70% Konzept : 30% nutzungsbezogener Grundstückspreis)

Gleichzeitig kann der neue Stadtteil auf den **umweltbezogenen Nachhaltigkeitsqualitäten der HafenCity** aufsetzen.

1. Basisinnovationen für das Gesamtgebiet

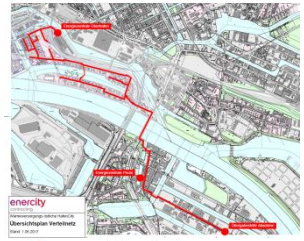
- **Nutzung des Warftkonzeptes** für den Hochwasserschutz, das sich schrittweise entwickeln lässt, einen erheblichen Teil der Kosten bei den privaten Bauherren belässt und die Beziehung zum Wasser erhält. Die Frage ist offen, ob bei der Hochwasserschutzhöhe noch weitere Reserven eingebaut werden sollten, über das um 80cm erhöhte Niveau der östlichen HafenCity. Die Uferzone des neuen Stadtteiles sollte dagegen soweit wie möglich und finanziell darstellbar als Böschung ausgeführt werden

- Herstellen der **Kompatibilität von Hafennutzungen und Stadtnutzungen** (HafenCity Fenster, lärmschützende Gebäudeanordnung, privat-rechtliche Sicherung durch „Lärm“-Duldungsdienstbarkeiten, Bebauungsplanung etc.)

Hafengebiet	HafenCity		
	Planungsrechtliche Regelungen	Technische Innovation	Privatrechtliche Vereinbarungen
„Lärm-deckel“ (Hafen-planungs-verordnung)	• „Vereinbarung“ mit Umweltbundesamt 2003 (Lärmmessung nicht 50cm vor Fassade sondern am Ohr des Schläfers) • Rahmensetzungen f. Aufenthalts- und Schlafzimmer in B-Plan ermöglichen Wohnnutzungen ohne Doppelfassade • Baugenehmigung: mit Auflagen für Schallschutz im Fenster-bereich; Anordnung der Schlafräume	• HafenCity Fenster	• Grundstücks-kaufverträge: Duldungsklausel für Hafen-, Bau und Gewerbelärm (Dienstbarkeit) • Aufnahme in Mietverträge

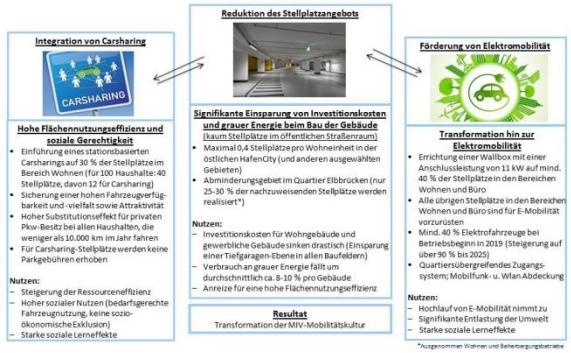
1. Kerninnovationen insbesondere zur energetischen Transformation von Stadt

- **Effizientes CO_2 armes Nahwärmeversorgungnetz** mit CO_2 Emission unter 70g/kWh und einem Primärenergiefaktor von unter 0,10. Das kann z.B. durch Aurubis Abwärme (wie in der östlichen HafenCity) erreicht werden



- **Verpflichtende Gebäudezertifizierung mit sehr hohen Umweltstandards** wie bei dem Nachhaltigkeitszertifikat der HafenCity 2017, das hohe Mindeststandards und Wahlmöglichkeiten ermöglicht, aber auch mit der Anforderung einer solaren Energieerzeugung auf oder an Gebäuden, energetischem Monitoring und mit hohen E-Mobilitätsstandards der Aus- und Vorrüstung verknüpft

- **Niedrige Stellplatzausstattung** (0,4 Stellplätze pro Haushalt, Abminderungsgebiet für gewerbliche Gebäudelagen) mit hohem **Carsharing-Anteil** (30% für wohnungsbezogene Stellplätze) und **hoher Erstausstattung für E-Mobilität** (40% der Stellplätze ausgestattet mit E-Ladesäulen 11 KW für Wohngebäude) und mit 40 bis 75% Ausstattung der Stellplätze für bürobezogen genutzte Gebäude sind Standard



Der neue Stadtteil Grasbrook: Der weitere Prozess

Hamburg

- Die **HafenCity Hamburg GmbH** wird auch die Verantwortung für die Entwicklung des neuen Stadtteils Grasbrook erhalten

- Alle **planerischen Kompetenzen** der städtischen Behörden, **namentlich der BSW und der B**UE bleiben bestehen. Der **neue Oberbaudirektor** und die **HafenCity Hamburg GmbH** werden die Planung voranbringen. Die **HPA** wird die Entwicklung intensiv begleiten

- Es wird ein **intensive Bestandsaufnahme** zügig durchgeführt und die **Ideenentwicklung** gerade auch für den Innovationsbeitrag des neuen Stadtteils angestoßen

- Auf Basis eines **Städtebaulichen Ideenwettbewerbs wird ein Städtebauentwurf** generiert, auf den dann die förmlichen Planungsverfahren folgen (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan, etc.)

- Die teilweise **Flächenfreimachung und Infrastrukturentwicklung kann vielleicht bereits in 2019 beginnen**

Planungen Olympic City 2024 (Stand 24. September 2015)

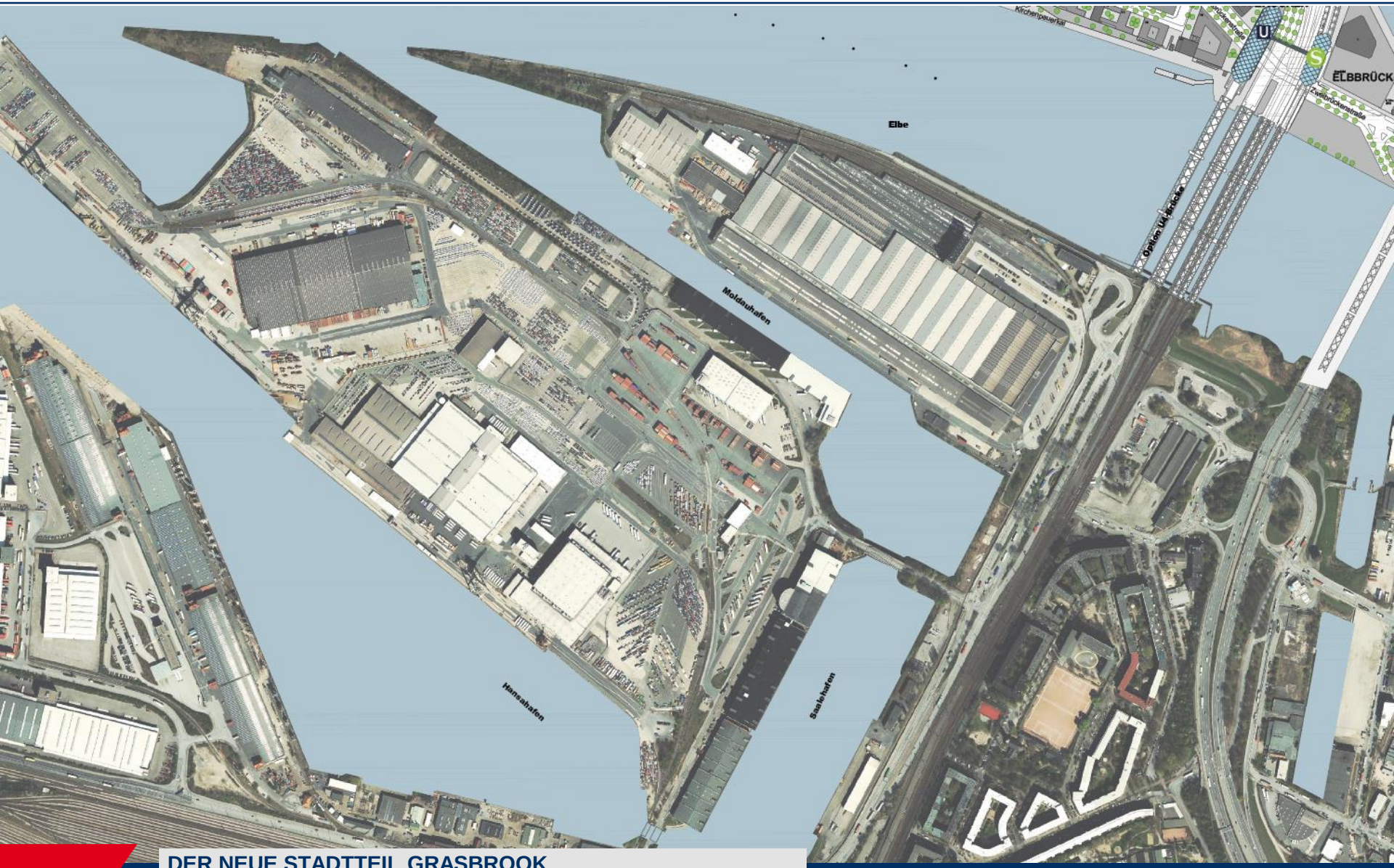
Hamburg

Planungen Olympic City 2024 (Stand 24. September 2015)

Hamburg

Der neue Stadtteil Grasbrook: Das heutige Bild

Hamburg



Der neue Stadtteil Grasbrook:
I Moldauhafenquartier

Hamburg

Der neue Stadtteil Grasbrook:
I Moldauhafenquartier, II Freihafenelbquartier

Hamburg

Der neue Stadtteil Grasbrook:
I Moldauhafenquartier, II Freihafenelbquartier, III Hafentorquartier

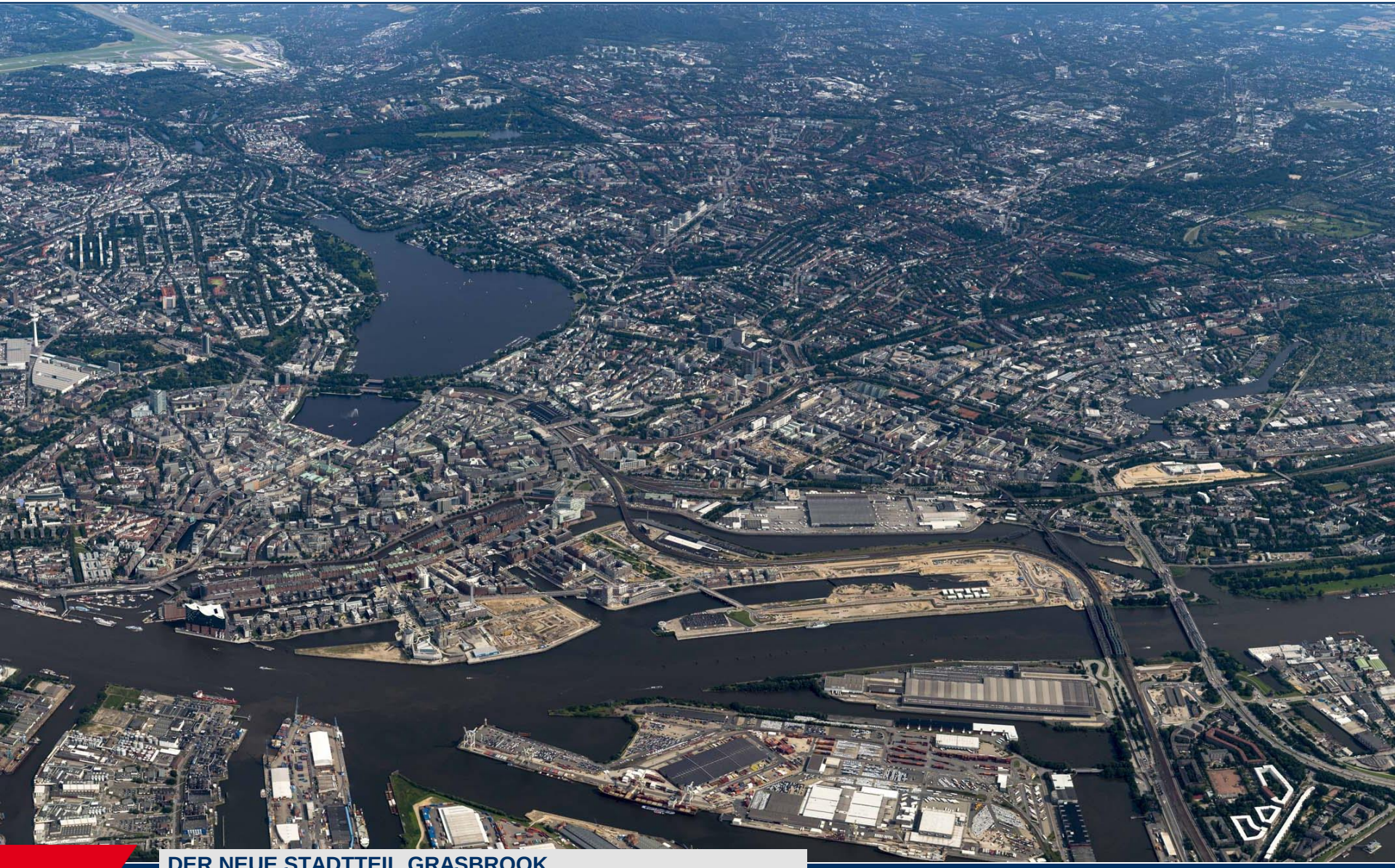
Hamburg

Der neue Stadtteil Grasbrook:
Als gemeinsamer Transformationsraum von Billebogen, HafenCity und Grasbrook

Hamburg

Hamburg: Maritime Metropole

Hamburg



HafenCity: Stadtstrukturelle Merkmale

Hamburg

DER NEUE STADTTEIL GRASBROOK

Der neue Stadtteil Grasbrook (Blick von Westen)

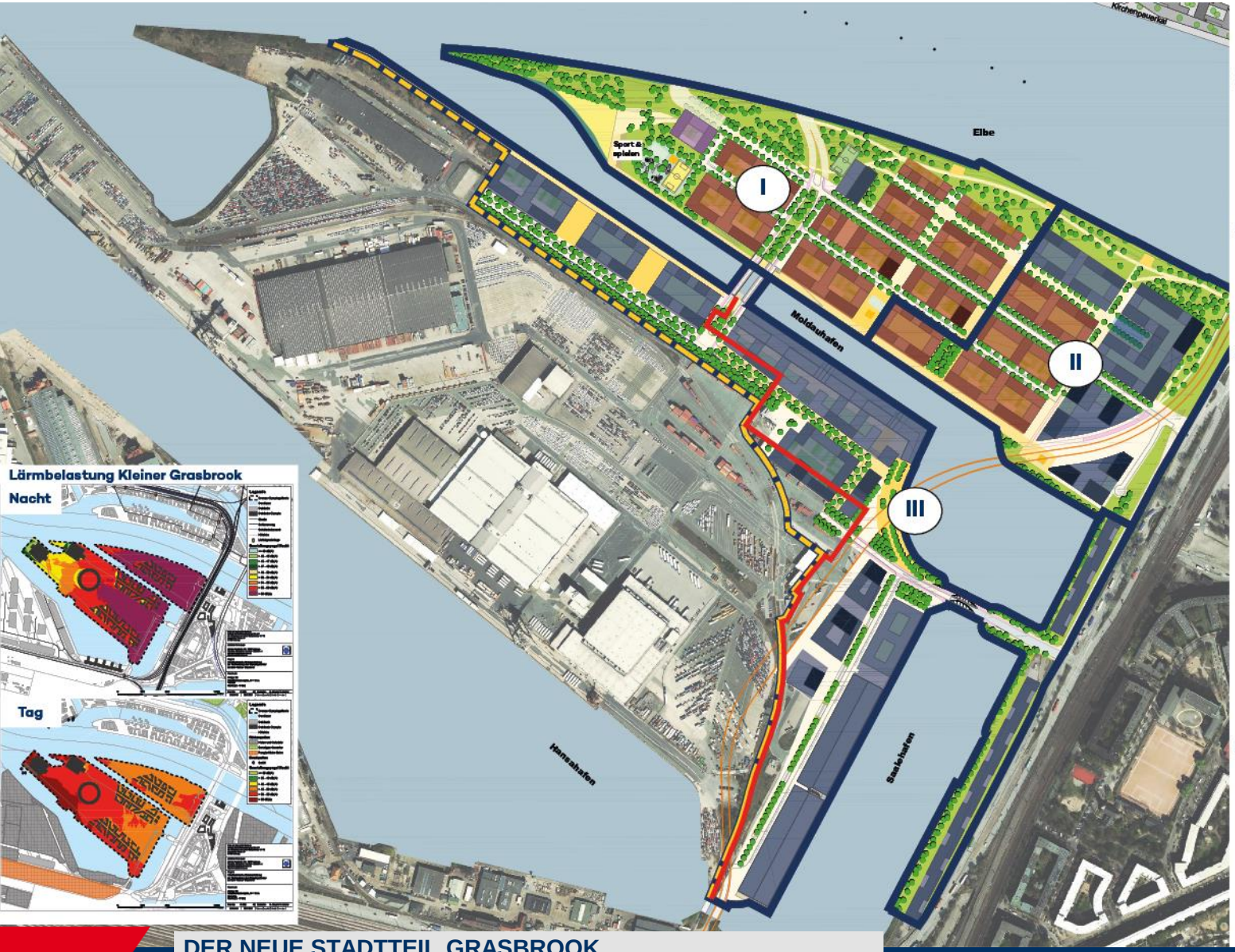
Hamburg

Der neue Stadtteil Grasbrook (Blick von Norden)

Hamburg

Der neue Stadtteil Grasbrook (5):
I Moldauhafenquartier, II Freihafenelbquartier, III Hafentorquartier, Kenndaten

Hamburg



Nutzungen

- Büro | Forschung und Entwicklung (F & E) | vertikale Produktion | publikumsbezogene EG-Nutzung
- Wohnen
- Grundschule / Kita

Gesamtflächen

BGF gesamt	880.000 m² BGF	
Wohnen	300.000 m² BGF	→ 3.000 WE
Gewerbe	570.000 m² BGF	→ 16.000 AP
Grundschule / Kita	10.000 m² BGF	

Flächenverteilung

a) Überseezentrum 27,3 ha

Wohnen	300.000 m² BGF
Gewerbe	215.000 m² BGF
Grundschule/Kita	10.000 m² BGF

b) Erweiterungsfläche 17,2 ha
[verbleibt im Hafen EG mit nicht-Wohnnutzung]

gesamt Gewerbe 355.000 m² BGF

mit folgender Aufteilung:
- Moldauhafen / Saalehafen: 232.000 m² BGF
- Erweiterung Moldauhafen: 67.000 m² BGF
- Flächen der Tschechischen Republik: 56.000 m² BGF

Grenzen

- ISPS Grenze vorhanden
- ISPS Grenze neu

VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT